



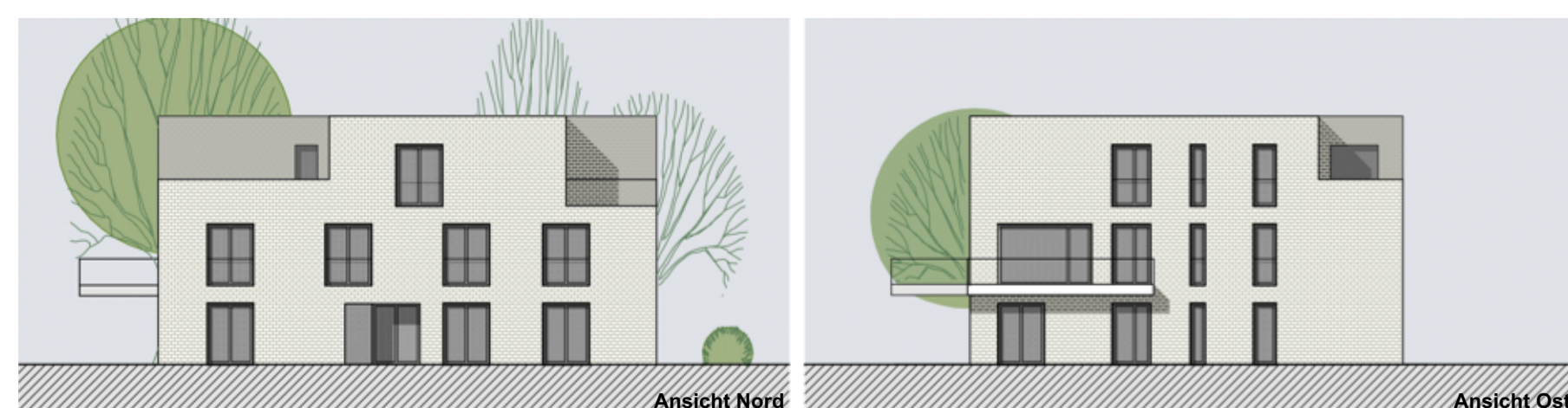
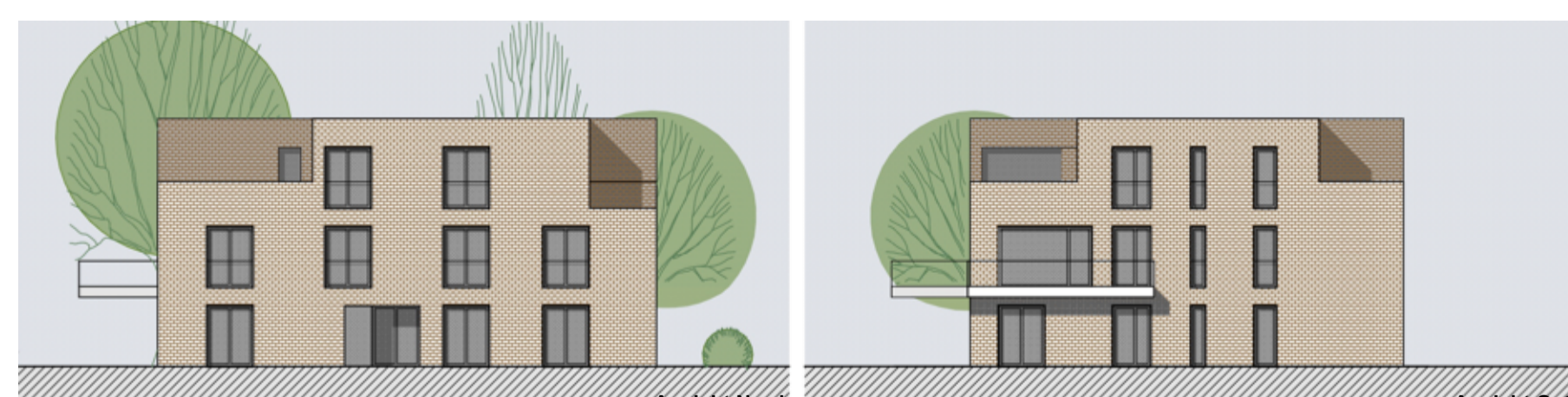
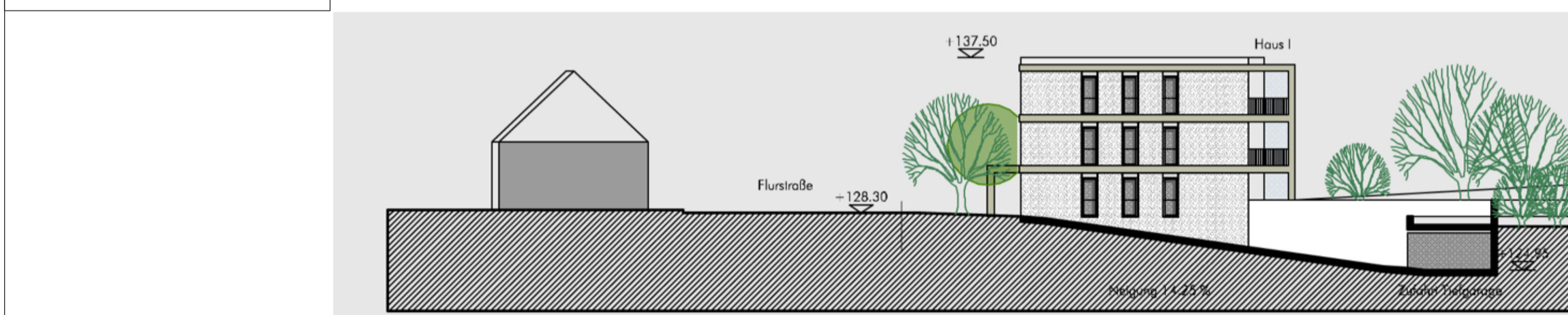
# Stadt Haan

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 "Flurstraße-Ost"

### Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 "Flurstraße-Ost"

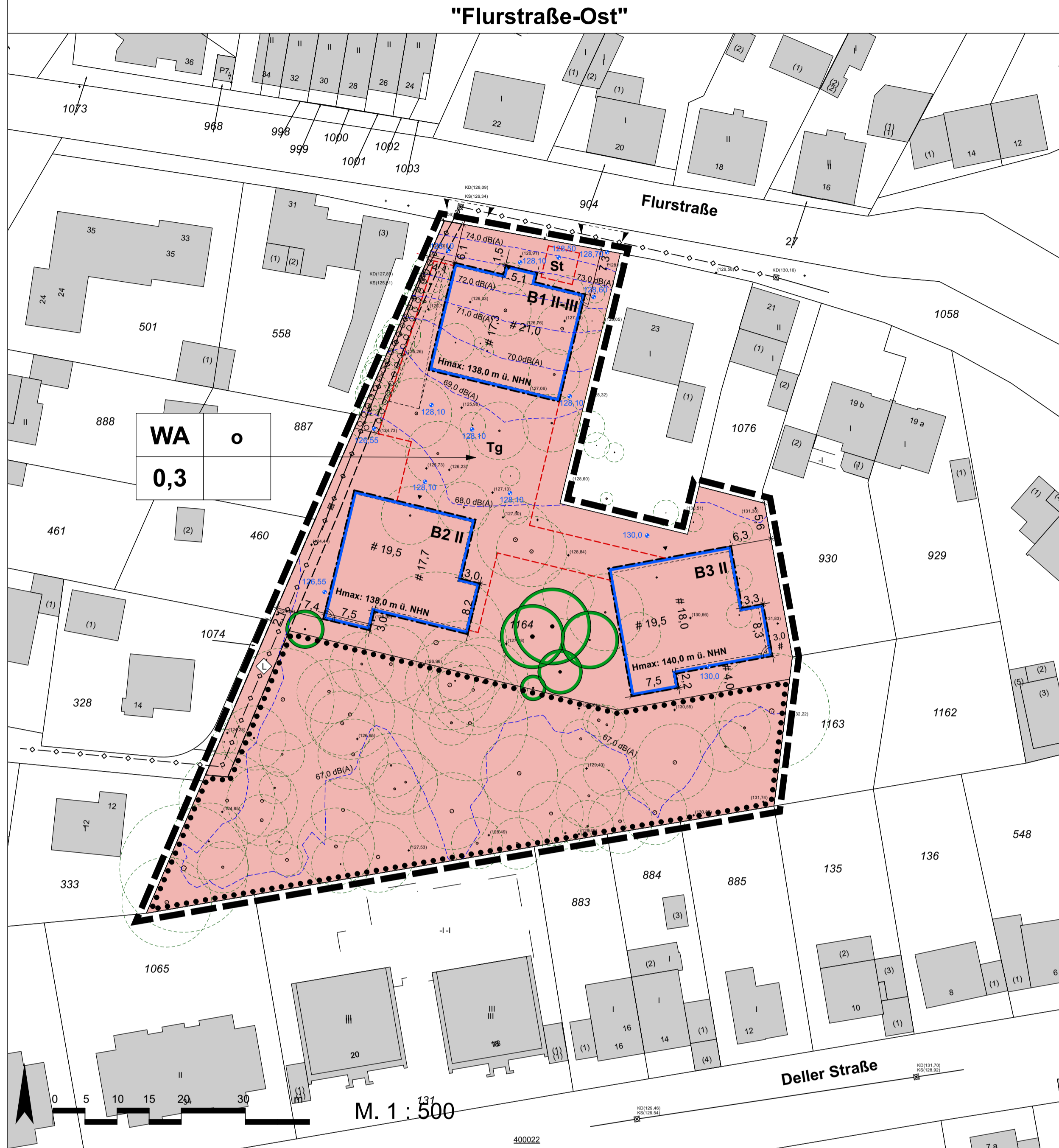


#### Ansichten M. 1:250



Bauliche Gestaltung: **pagelhenn**  
 Kolpingstraße 11  
 D-40771 Hilden

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 "Flurstraße-Ost"



#### HINWEISE

- 1. DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelände aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege in Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichenh. 15461 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-2, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§§ 15 und 16 DSGH NRW).
- 2. KAMPFMITTEL**  
Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die Stadt Haan, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgreich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 3. ARTENSCHUTZ**  
3.1 Fäll- und Rüdungsarbeiten, Rückschnitte an Gehölzen sowie Ausräumen und Rückbau des Schuppers werden zum Schutz von Brutvögeln bzw. ihren Eiern und Küken grundsätzlich im Winterhalbjahr vorgenommen, d.h. im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar. Sollte dies nicht mit dem Bauauftrag vereinbar sein, ist über eine baubiozoologische Begleitung sicher zu stellen, dass keine aktuell genutzten Brutstätten in betroffenen Bereichen vorkommen. Sollten Brut- oder Aufzuchtaktivitäten von Vögeln angetroffen werden, ist die betreffende Fortpflanzungsstätte solange zu schützen, bis die Jungen den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können.  
3.2 Sind Baumhöhlen von Rodung oder Rückschnitt betroffen, ist frühestens 5 Tage vor Rodung/Rückschnitt eine Überprüfung auf Fledermausbesatz vorzunehmen, in deren Rahmen dann möglicherweise Individuen gesichert werden können. Auch vor Ausräumen und Rückbau des Schuppers sollte vorrangig eine derartige Überprüfung erfolgen.  
3.3 Empfehlungen: Reduzierung der Gehölzrodung auf das unbedingt notwendige Maß. Besonders die im Pflanzungsbereich vorhandenen älteren Bäume sollten möglichst weitgehend erhalten bleiben und in die Planung der verbleibenden Freizeitanlagen integriert werden. Artenschutzrechtliche Beurteilung: Auswirkungen können grundsätzlich durch entsprechende Leuchtmittelwahl verringert werden. Bei der Konzeption der Beleuchtung von Gebäuden und Gelände sind daher auch artenschutzrelevante Kriterien zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Gestaltung und Pflege der Grünflächen: Über eine gezielte Entwicklung der Außenanlagen durch extensive Pflege sowie das Einbringen spezieller Pflanzenarten kann eine Optimierung des Pflanzgebietes u. a. auch als Fledermaus-Nahrungshabitat erzielt werden. Von grundlegender Bedeutung bei der Pflege der Grünflächen ist außerdem der Verzicht auf Insektizide.
- 4. VERKUNDUNG VON MUTTERBODEN**  
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Einrichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorrangig im Pflanzgebiet zu sichern, zur Wiedereinwirkung zu lagern und später wieder einzubauen.
- 5. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gültigen und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 6. BAUMSCHUTZ**  
Es gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Haan vom 30.07.1991. Für die Entfernung von geschützten Bäumen ist dem Vorgaben der o.g. Satzung Auslegung zu schenken.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) - (10) BauNVO)  
1.1 Allgemeines Wohngebiet  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.  
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 2 (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
2.1 Baukörperhöhen  
Die zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NNH festgesetzt.  
2.2 Baukörperformen  
Die zulässigen Baukörperformen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NNH festgesetzt.
- 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 (2) BauGB i.V.m. §§ 12 (9) und 23 (3) BauNVO)  
3.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig:  
- Terrassenflächen (nicht überdeckt)  
- Kinderspielflächen  
- Müllabstellplätze  
- Fahrradabstellanlagen  
Anlagen zur Regenwasserversickerung
- 4. HÖHENLAGE DES GELÄNDES**  
(gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB)  
4.1 Die im Plan eingezeichneten Höhenpunkte setzen eine neue Geländeoberfläche fest. Die Geländeformen zwischen den festgesetzten Höhenpunkten und dem an das Plangrundstück angrenzenden Bestandsgebäude sind durch Interpolation zu bestimmen. Die beauftragten Höhenpunkte sind im Übrigen die Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abtragungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländeformen anzuwenden.  
4.2 Die Dächer von Hauptgebäuden der jeweils obersten Geschosse sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen oder Durchführungen zulässig sind.  
4.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zur Reduzierung von schädlichen Wirkungen (Anlock- und Irritationswirkung) auf Fledermäuse und Insekten zur Beleuchtung von Gebäuden, Stellplätzen und Wegen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel in Form von LEDs, mit warmweißer (unter 3.300 Kelvin) bis neutralweißer Lichtfarbe (3.300 bis 5.000 Kelvin) oder NaTRiumdampflampen zu verwenden. Hierbei ist der gelandete Stand der Technik zu berücksichtigen. Die Beleuchtung soll durch seitlich und nach oben gerichteten Licht (Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen) Leuchtmittel zu vermeiden, Lichtemissionen sind in Bezug auf die Beleuchtungsstärke und die Beleuchtungsdauer durch Dimmer, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf das notwendige Maß zu reduzieren.  
4.4 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes an den Süd- und Ostfassaden des Gebäudes B2 und an den Süd- und Westfassaden des Gebäudes B3 Glasfronten von Balkonen und Fensterfronten vorgegründet auszuführen. Hierzu sind halbttransparente oder alternative lichtdurchlässige Materialien mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) zur Vermeidung von starken Reflexionen und Spiegelungen zu verwenden. Zur Vermeidung von Durchsicht und Spiegelung sind fächig und außenseitig angebrachte Markierungen vorzugsweise mit geöffneten Vogelschutzmuster mit folgenden Dimensionen anzubringen:  
- Vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand.  
- Horizontale Linien: mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand oder  
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder mind. 15 % bei 30 mm Ø.  
Die bauliche Ausbildung von Korridoren und Durchsichten wie z.B. gläserne Verbindungsgänge und über-Erd-Situationen an den Süd-West- und Süd-Ost-Fassaden sind zu vermeiden. Eine Ausnahme kann von der o.g. getroffenen Festsetzung zum Einsatz von Vogelschutzzuglängen abgewichen werden, soweit im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch anderweitige architektonische oder bautechnische Maßnahmen, die dem Stand der Technik entsprechen, geringere Anforderungen an die erforderlichen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu stellen sind.
- 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
6.1 Straßenverkehrslärm  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Die berechneten mittleren Außenlärmpegel la nach DIN 4109:2-2018 sind im Bebauungsplan dargestellt. Die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind auf Basis der DIN 4109:2018 zu ermitteln. Räume, die der Schallschutz dienen, sind mit einem fensterfassungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten, das in der Nacht der Beurteilungspegel von 45 dB(A) im gesamten Planungsbereich überschritten wird. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden, soweit glaubwürdig nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.  
6.2 Die Darstellung des VEP ist hinsichtlich der Anordnung von Hecken, Bäumen und unversiegelten Flächen im Vorgartensbereich zwischen Gebäude B1 und der Flurstraße verbindlich.  
6.3 Das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Grundstücken zurückzuleiten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

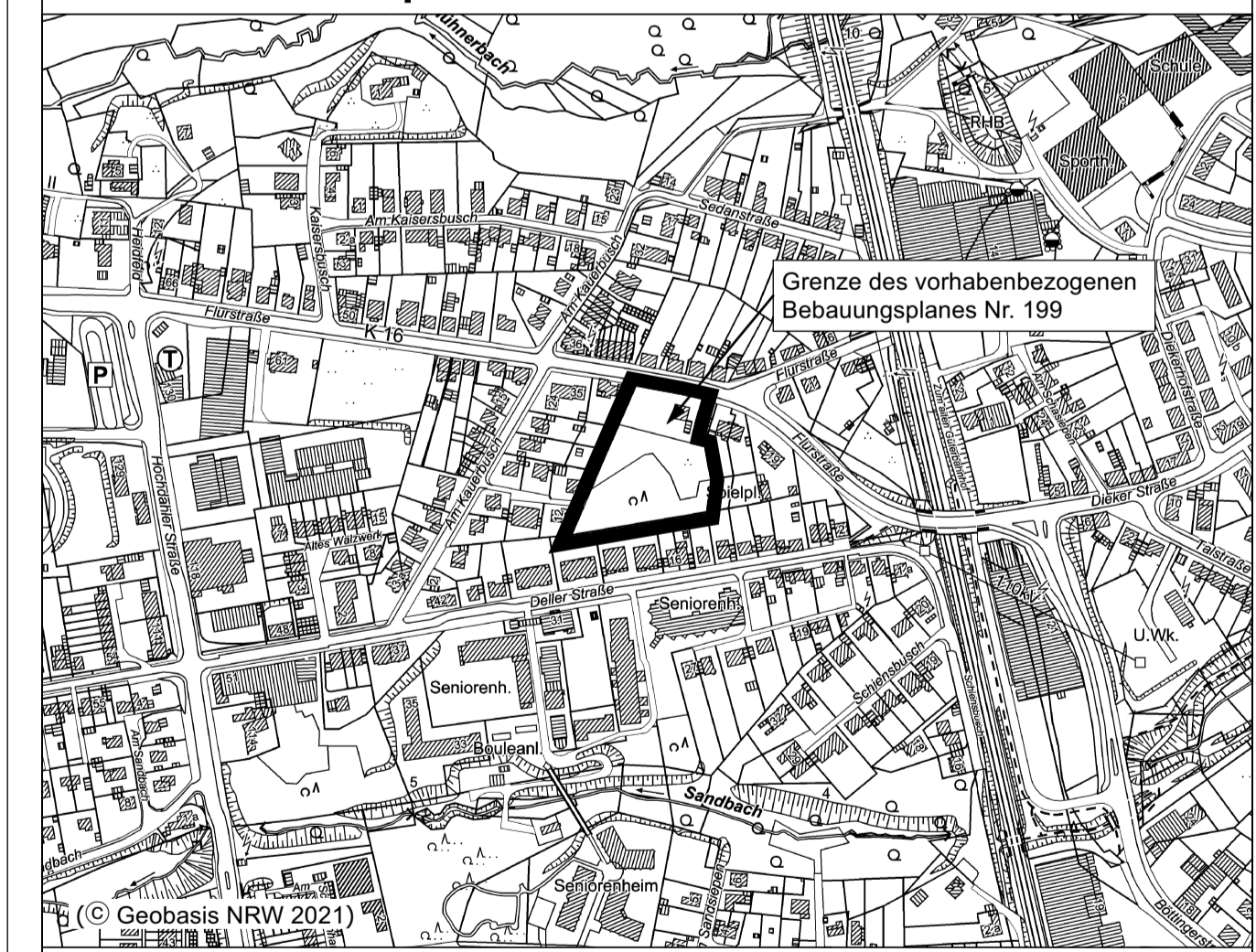
#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).  
 Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) 2018 vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109).  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

#### VERFAHREN

Die Planunterlage mit Stand vom 21.08.2019 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 des § 1 PlanZV.	Für die Ausarbeitung der Planung:  <b>WP</b> WoltersPartner ZooPark-Center Koblenzstraße 15 · D-48633 Coesfeld Telefon 05216 464 21 · Fax: 9098 120 mailto:post@wolterspartner.de
  _____ /den  Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____ /den	
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am _____ den Beschluss zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 199 "Flurstraße-Ost" gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am _____ den Beschluss zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 199 "Flurstraße-Ost" gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.	Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB am _____ eine Deklarationsvereinbarung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ im Auftrag
Der Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom _____ wurde im Auftrag des Umweltausschusses des Rates der Stadt Haan an _____ zur öffentlichen Beteiligung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.	Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt und wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ im Auftrag
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farblich ( ) eingetragen. Der von der Entwurfsabteilung betroffenen Öffentlichkeit und den berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom _____ nach § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ Die Sitzung ist damit in Kraft getreten.
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ im Auftrag

#### Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



# STADT HAAN

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 "Flurstraße-Ost"

Maßstab 1 : 500  
 Gemarkung Haan  
 Flur 42  
 Stand 28.05.2021